

Письмо № Д23и-1536 от 14.03.2017 г. относительно вопроса регистрации права собственности недвижимого имущества.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) рассмотрел Ваше обращение и сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (далее - Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

В отношении изменения назначения здания сообщаем, что в соответствии с пунктом 9 части 5 статьи 8 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) в качестве дополнительных сведений об объекте недвижимого имущества в кадастр недвижимости вносятся сведения о назначении здания (нежилое, жилое, многоквартирный дом, жилое строение).

Департамент недвижимости разделяет Вашу точку зрения о целесообразности приведения указанного в Едином государственном реестре недвижимости назначения здания в соответствие его фактическим назначением в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка путем изменения назначения с «нежилое» на «жилое строение».

Однако в настоящее время вопрос об изменении назначения зданий на комплексной и системной основе на уровне федерального законодательства не урегулирован.

Как предусмотрено статьей 3 Градостроительного кодекса Российской Федерации законодательство о градостроительной деятельности относится к вопросам совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, в связи с чем, в части, не противоречащей федеральному законодательству, субъекты Российской Федерации вправе осуществлять собственное регулирование до принятия федерального закона (пункт 2 статьи 3 Федерального закона от 6 октября 1999 г. № 184-ФЗ «Об общих

принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации»).

На основании вышеизложенного, по мнению Департамента недвижимости, порядок изменения назначения зданий до урегулирования соответствующих правоотношений на уровне федерального законодательства может быть установлен законами субъектов Российской Федерации, в связи с чем решение, принятое в рамках таких законов, может являться основанием для внесения соответствующих изменений в Единый государственный реестр недвижимости.

Возможность внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о зданиях с назначением «жилое строение», расположенных на предоставленных гражданам земельных участках, предназначенных для ведения садоводства или дачного хозяйства, реализована с 4 июля 2016 г. в связи с вступлением в силу Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 361-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации».

В этой связи отмечаем, что урегулирование вопроса изменения назначения здания с «нежилое» на «жилое строение», если такой объект расположен на соответствующем земельном участке, в части приведения назначения объекта недвижимости в соответствие с требованиями законодательства Российской Федерации, по мнению Департамента недвижимости, может являться одним из направлений совершенствования положений законодательства Российской Федерации. Соответствующий вопрос предполагается разрешить в проекте Федерального закона № 1160742-6 «О садоводстве, огородничестве и дачном хозяйстве и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (внесен в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации, принят в первом чтении 15 марта 2017 г.).